

房地产市场胶着如何突围

专家认为,稳定房价既要防止大起,也要防止大落

房价涨势放缓,上涨预期犹存。处于胶着状态下的房地产市场,面临经济与民生的双重考验,急需突围。

国家统计局最新发布的数据显示,4月份,多数城市房价环比涨幅明显收窄。从新建商品住宅来看,67个价格环比上涨的城市中,涨幅比3月份缩小的城市有36个,最高涨幅从3月份的3.2%回落到2.1%。从二手房来看,66个价格环比上涨的城市中,涨幅比3月份缩小的城市有33个。

自2012年9月至2013年2月,房价环比涨幅经历了连续5个月的持续加大,终于在2013年4月份,放慢了上涨步伐。

清华大学土木水利学院副院长刘洪玉说:“住房价格出现了从震荡扩散到震荡收敛的转变,表现出持续回稳的趋势。”

尽管作出了涨势趋缓的判断,然而对于未来走势,专家的判断相当谨慎。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟指出:“尽管4月份70个大中城市房价上涨势头有所缓和,但受前期房价上涨惯性作用的影响,房价上涨的城市个数还比较多,房价上涨预期尚未根本解除,房地产市场调控仍然处在狠抓落实的关键时期。”

事实上,对于历年来的房地产市场调控政策,各地落实力度不一。刘洪玉说:“建立稳定房价的工作责任制,在我看来也是‘没有办法的办法’。高涨的房价不只影响住房问题的解决,还危及国家经济稳定、金融安全和社会和谐与可持续发展。”

调控落实力度不一,这其中固然有房地产市场地区差异大的客观现实,也暴露出涉及房地产调控的一些重大问题还没有更好地凝聚

起共识。比如:短期调控要不要?房产税该不该征?怎么征?调控重拳是伸向需求端还是供给端?

房地产市场突围,势必需要加快房地产市场制度建设。

尽管限购限贷等行政色彩浓郁的手段一定时期内不会退出,但是建立市场化手段为主的调控政策体系还是得到共识。

住房城乡建设部部长姜伟新在部署2013年工作时明确表示:“要配合有关部门加快研究以财税金融等经济法律手段为主的房地产市场调控长效机制,构建符合我国国情、系统配套、科学有效、稳定可预期的房地产市场调控政策体系。”

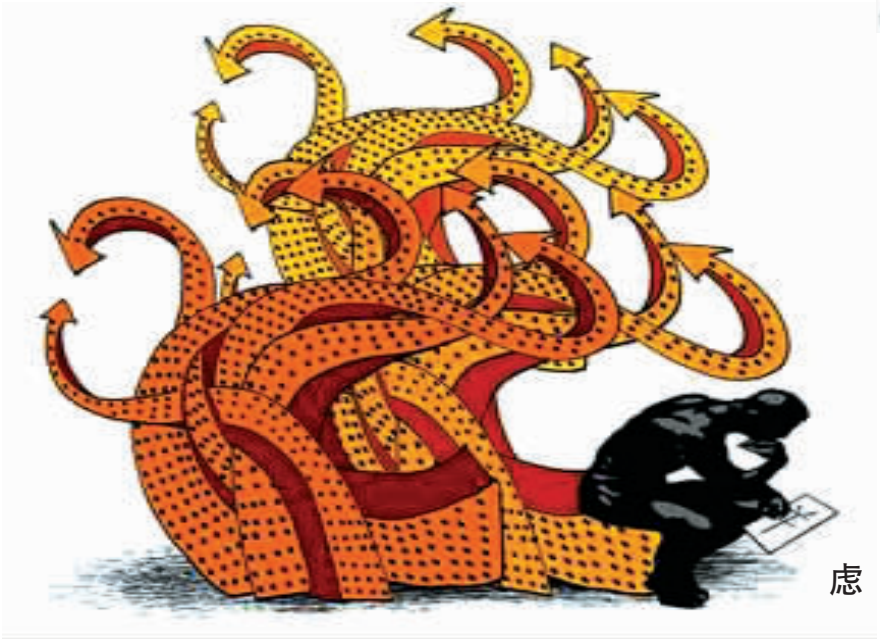
房地产市场长效机制建设,涉及土地、金融、税收和住房等多个方面。刘洪玉说:“土地、金融、税收和住房这四个方面是密切关联、相互影响、共同作用的,所以在任何一个方面单独突破,都难以达到理想的效果。”

刘洪玉认为突破口应该选择土地和金融。他说:“土地是龙头,稳定的土地供应才能形成稳定的住房供应,而金融则重点是结合防范金融风险或金融过度参与、落实基本住房消费金融支持政策的要求,通过建立金融监管标准,规范金融机构行为。”

房地产市场突围,势必在中国经济转型的框架下选择路径。

在以投资为主的经济增长模式下,房地产业犹如动力引擎。如今中国经济正在告别高速增长,处于经济换挡期,如何定位房地产业的功能和属性显得尤为迫切。

从近年住房市场的表现来看,我国城镇居民的住房使用需求还是非常强劲的。专家表



示,在抑制住房投机需求的同时,支持和鼓励使用需求,就能保持房地产业的经济规模,对宏观经济稳定增长做出贡献。

一个不容回避的事实是,当前,我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变。

知名经济学家李稻葵指出:“今天房地产问题是深刻的体制问题,需要着眼于经济发展

和改善民生综合考虑。”

房地产业无论大起还是大落,都蕴含极大风险。正因如此,调控犹如高空走钢丝,一直试图寻找最佳的平衡点。

刘洪玉说:“稳定房价既要防止房价大起,也要防止大落。就目前的情况来看,虽然防止大起是主要矛盾,但也要对大落保持警惕。”

(杜宇)

广告